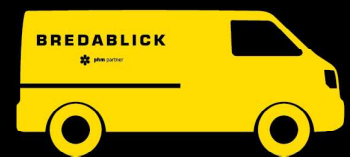


Bostadsrättsföreningen Stadskajen

Årsredovisning 2025

BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Stadskajen

Org.nr: 769632-7290

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadskajen, 769632-7290, med säte i Landskrona, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Landskrona Nyhamn ga:1 vars ändamål är underjordiskt garage, ramp upp till gatuplan samt del av konstruktion (enligt Lantmäteriet).

Styrelse		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordförande	Bo Lundgren	2027
Ledamot	Anders Zäll	2026
Ledamot	Eva Ahlbin Tukler	2027
Ledamot	Johan Kronkvist	2026
Ledamot	Peter Frost	2026
Suppleant	Carina Fors	2026
Suppleant	Jörgen Olsson	2026

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson
Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jerker Rangström, sammankallande och Margareta Trönell.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landskrona Nyhamn 3 i Landskrona kommun med därpå uppförda byggnader med 44 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adresser är Södra Långgatan 1A-C, Sofia Albertinas plats 1-3 samt Stadskajen 2-10.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler, 3 förråd samt 1 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
1	11	12	1	18	1

Total tomtarea:	2 754	kvm
Total bostadsarea:	3 796	kvm
Total lokalarea:	921	kvm
Total garagearea:	1 409	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (m²)

Paulssons Fastighets KB	114
Landskrona Kommun	126
Dockside Glass AB	54
Hotel Öresund AB	622

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Landskrona Energi
Jour	Security Assistance
Serviceavtal hissar	MSW Service
Serviceavtal ventilation	Bravida
Bredband	Tele2
Fönsterputs	Renafönster

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 249 562 kr och planerat underhåll för 98 980 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-18 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 919 000 kr 2025 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Montage av specialdesignat stängsel och grindar	2025
Programmering och installation av router för fjärrkoppling via styrsystem	2025
Underhållspolning	2024
Underhåll av dörrautomatik	2024
Underhåll av automatiska dörröppnare	2023
Ny armatur i garage	2020
Rengöring av pumpgrop och installation av vattenskastare	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-04-07. Styrelsen ha under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens årsberättelse för verksamhetsåret 2025. Under året har fokus legat på att sänka kostnader för medlemmarna, förbättra gemensamma funktioner samt säkerställa att garantiarbeten har genomförts på ett tillfredsställande sätt.

Under året har föreningen installerat ett gemensamt elabonnemang för hela fastigheten. Detta har lett till avsevärt lägre elkostnader för föreningens medlemmar och är en viktig långsiktig besparing.

Föreningen har även förhandlat fram ett mycket fördelaktigt avtal med Tele2 gällande bredband. Samtliga lägenheter har nu tillgång till bredband med hastigheten 1000/1000 Mbit/s, vilket debiteras via hyresavin till ett mycket konkurrenskraftigt pris.

När det gäller garantiarbeten har samtliga takterrasser tätats, vilket innebär att tidigare problem med läckage nu är åtgärdade. Styrelsen följer fortsatt upp att genomförda arbeten håller god kvalitet.

Under året har två gemensamma städdagar genomförts, organiserade av Carina och Barbro. Vid dessa tillfällen har föreningens medlemmar tillsammans röjt och gjort fint på gården. En ytterligare städdag var planerad, men fick ställas in på grund av lågt deltagande.

Vi har även under året haft städning av garaget vilket vi kommer att fortsätta göra en gång om året.

För att underlätta arbete i och kring fastigheten har eluttag installerats både inne i miljörummet och utanför. Detta möjliggör användning av elektriska maskiner samt laddning av batteridrivna verktyg. Vidare har en vattenutkastare installerats och föreningen har köpt in en vattenslang, vilket gör det betydligt enklare att vattna gårdens planteringar utan att behöva bära tunga vattenkannor.

Året avslutades med en mycket trevlig glöggkväll på konstmuseets café. Under kvällen informerade Anders om föreningens ekonomiska situation, som bedöms vara mycket tillfredsställande. Bo gav även en uppdatering kring garantiarbeten samt status för el- och bredbandslösningarna.

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen haft totalt 11 styrelsemöten, där löpande frågor kring drift, ekonomi och utveckling av föreningen har behandlats.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 68 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 25 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har tecknat avtal med Tele 2 gällande gemensamt bredband för samtliga medlemmar. Fr.o.m. den 1 januari 2026 så kommer man debitera för detta separat.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 262	4 913	4 343	3 818
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 869	- 1 111	- 826	- 510
Förändring av underhållsfond	820	845	850	866
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	237	-31	238	514
Sparande / kvm	188	184	237	292
Soliditet, %	67	67	67	67
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	601	601	481	437
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	46	42	43
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	601	601	481	437
Driftkostnad / kvm	242	288	275	291
Energikostnad / kvm	121	130	120	125
Ränta / kvm	344	495	340	169
Avsättning till underhållsfond / kvm	150	191	187	183
Skuldsättning / kvm	10 904	11 045	11 190	11 312
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	17 639	17 869	18 102	18 300
Räntekänslighet	29	30	38	42
Snittränta, %	3.15	3.44	2.34	1.15

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*2025 är beräknad med uppdaterad yta mot fg år. Fr.o.m. 2025 räknas totalytan som 3 796 (BOA)+921 (LOKAL)+1 409 (GARAGE)+15 (Förråd)=6 141 kvm.

Tidigare har man endast räknat ytan av BOA+LOKAL=4 717 kvm.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsbehov som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser i framtiden och kommer att justera avgifterna baserat på det.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	145 076 000	3 757 563	- 6 046 883	- 1 111 030
Disposition enligt föreningsstämma			-1 111 030	1 111 030
Avsättning till underhållsfond		919 000	-919 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 980	98 980	
Årets resultat				- 869 226
Vid årets slut	145 076 000	4 577 583	- 7 977 933	- 869 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 157 913
Årets resultat före fondändring	- 869 226
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 919 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	98 980
Summa över/underskott	- 8 847 159

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 847 159
Totalt	- 8 847 159

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	4 670 606	4 619 340
Övriga rörelseintäkter	3	591 207	294 157
Summa rörelseintäkter		5 261 813	4 913 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 833 559	-1 548 133
Övriga kostnader	5	-205 029	-185 762
Personalkostnader	6	-72 276	-70 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 926 381	-1 925 275
Summa rörelsekostnader		-4 037 245	-3 729 878
RÖRELSERESULTAT		1 224 568	1 183 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 589	40 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 111 383	-2 334 969
Summa finansiella poster		-2 093 794	-2 294 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-869 226	-1 111 030
RESULTAT FÖRE SKATT		-869 226	-1 111 030
ÅRETS RESULTAT		-869 226	-1 111 030



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	206 769 788	208 659 818
Inventarier, maskiner och installationer	10	390 117	293 708
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	25 000
Summa materiella anläggningstillgångar		207 159 905	208 978 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		207 159 905	208 978 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		424 457	20 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	153 810	162 127
Summa kortfristiga fordringar		578 267	182 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 040 835	1 371 480
Summa kassa och bank		1 040 835	1 371 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 619 102	1 554 048
SUMMA TILLGÅNGAR			
		208 779 007	210 532 574



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 076 000	145 076 000
Underhållsfond		4 577 584	3 757 563
Summa bundet eget kapital		149 653 584	148 833 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 977 933	-6 046 883
Årets resultat		-869 226	-1 111 030
Summa fritt eget kapital		-8 847 159	-7 157 913
SUMMA EGET KAPITAL		140 806 425	141 675 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	21 094 024	55 828 180
Summa långfristiga skulder		21 094 024	55 828 180
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 094 024	55 828 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	45 865 372	12 001 216
Leverantörsskulder		255 378	199 685
Skatteskulder		2 363	31 233
Övriga skulder		57 110	106 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 335	690 371
Summa kortfristiga skulder		46 878 558	13 028 744
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		46 878 558	13 028 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 779 007	210 532 574



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 224 568	1 183 619
Avskrivningar		1 926 381	1 925 275
Summa		3 150 949	3 108 894
Erhållen ränta		17 589	40 319
Erlagd ränta		-2 111 383	-2 334 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 057 155	814 244
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-395 699	-93 619
Förändring av rörelseskulder		-14 341	20 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		647 115	741 292
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-107 760	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107 760	-25 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		11 250 000	0
Amortering av låneskulder		-12 120 000	-887 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-870 000	-887 500
Årets kassaflöde		-330 645	-171 208
Likvida medel vid årets början		1 371 480	1 542 687
Likvida medel vid årets slut		1 040 835	1 371 480

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 280 361	2 280 361
Hyror lokaler	2 043 840	2 013 488
Hyror p-platser/garage	332 005	312 291
Övriga objekt	8 400	7 200
Övriga hyresintäkter	6 000	6 000
Totalt årsavgifter och hyror	4 670 606	4 619 340



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten och energi	18 312	18 312
Vatten	10 304	10 304
Uppvärmning	54 948	54 948
Debiterad fastighetsskatt	171 420	171 420
Överlåtelseavgifter	4 336	5 492
Övriga intäkter	331 887	33 681
Totalt övriga rörelseintäkter	591 207	294 157

I posten Övriga intäkter ingår under 2025 främst ett belopp om 317 595 kronor avseende momsättning vid övergång från ytbaserad till omsättningsbaserad moms för åren 2019–2024.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	252 463	137 480
Uppvärmning	260 889	267 981
Vatten och avlopp	228 044	205 469
Avfallshantering	51 223	53 091
Teknisk förvaltning	224 167	235 105
Serviceavtal	67 576	80 599
Besiktningsskostnader	4 987	33 393
Systematiskt brandskyddsarbete	15 982	27 008
Övriga utgifter för köpta tjänster	136 263	72 163
Bredband	5 775	0
Kabel-TV	520	0
Försäkringar	57 442	53 216
Förbrukningsmaterial	4 216	23 277
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	175 470	171 680
	1 485 017	1 360 462
Reparationer		
Hiss	68 812	65 625
Vattenskador	0	28 688
Övrigt	0	8 515
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	89 702	16 932
VA & sanitet, installationer	2 920	12 095
Värme, installationer	35 279	0
Ventilation, installationer	42 334	0
El, installationer	10 515	0
	249 562	131 855
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	90 375	21 192
El, installationer	8 605	0
VA & sanitet, installationer	0	34 624
	98 980	55 816
Totalt fastighetskostnader	1 833 559	1 548 133



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	124 726	109 586
Revision	29 991	25 407
Tele och post	9 357	10 550
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	11 031	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 000	8 369
Kontorsmateriel och trycksaker	584	0
Bankkostnader	3 086	1 145
IT-tjänster	855	0
Övriga externa tjänster	8 799	9 448
Övriga externa kostnader	11 600	21 258
Totalt övriga kostnader	205 029	185 762

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	60 000	58 000
Sociala kostnader	12 276	12 708
	72 276	70 708
Totalt personalkostnader	72 276	70 708

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 890 030	1 890 030
Inventarier, maskiner och installationer	36 351	35 245
	1 926 381	1 925 275
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 926 381	1 925 275



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	189 003 035	189 003 035
Mark	30 996 965	30 996 965
Pågående nyanläggningar	0	25 000
Utgående anskaffningsvärden	220 000 000	220 025 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 340 182	- 9 450 152
Årets avskrivning på byggnader	- 1 890 030	- 1 890 030
Utgående avskrivningar	-13 230 212	-11 340 182
Utgående redovisat värde	206 769 788	208 684 818
<i>Varav</i>		
Byggnader	175 772 823	177 662 853
Mark	30 996 965	30 996 965
Pågående nyanläggningar	0	25 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	87 000 000	84 400 000
Taxeringsvärde mark	12 747 000	14 968 000
	99 747 000	99 368 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	82 200 000	82 200 000
Lokaler	17 547 000	17 168 000
	99 747 000	99 368 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	75 224 000	75 224 000
Summa:	75 224 000	75 224 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	352 450	352 450
Årets anskaffningar	132 760	0
Utgående anskaffningsvärden	485 210	352 450
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 58 742	- 23 497
Årets avskrivningar	- 36 351	- 35 245
Utgående avskrivningar	- 95 093	- 58 742
Utgående redovisat värde	390 117	293 708
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	153 810	162 127
Summa	153 810	162 127
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	744 571	974 584
Affärskonto Handelsbanken	4 995	396 896
Placeringskonto Handelsbanken	291 269	0
Summa	1 040 835	1 371 480



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	45 865 372	12 001 216
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 094 024	55 828 180
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	66 959 396	67 829 396

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst	4,31 %	0	11 250 000
Fastighetslån Stadshypotek	2028-06-01	3,31 %	11 200 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-06-01	4,26 %	13 197 872	13 197 872
Fastighetslån Stadshypotek	2027-12-01	2,73 %	9 894 024	9 894 024
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-01	1,00 %	11 187 500	11 187 500
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-01	4,31 %	9 180 000	10 000 000
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-01	2,68 %	12 300 000	12 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			66 959 396	67 829 396
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-45 865 372	-12 001 216
			21 094 024	55 828 180

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	9 725	9 725
Upplupna räntekostnader	53 402	90 219
Förutbetalda intäkter	514 432	515 243
Upplupna revisionsarvoden	28 700	25 500
Upplupna driftskostnader	92 076	49 684
Summa	698 335	690 371



Underskrifter

Landskrona enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Lundgren
Ordförande

Anders Zäll
Ledamot

Eva Ahlbin Tukler
Ledamot

Johan Kronkvist
Ledamot

Peter Frost
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 11:01

SENT BY OWNER:

Robin Zecevic • 02.04.2026 11:00

DOCUMENT ID:

H1NEg2sj-e

ENVELOPE ID:

H1ZEe2ii-l-H1NEg2sj-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Stadskajen.pdf

18 pages

SHA-512:

5cadb39b9fecce2f5af0b6ab09c3731daf19a760782806ad533ab41e02c6ee6dd1bed487c86ac7eca3dce782b34dba896a927a4e0f94b918cbe2055fc459eacc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Bo Knut Stefan Lundgren	 Signed	02.04.2026 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/02)
	Authenticated	02.04.2026 11:29	Low	
BO ANDERS ZÄLL	 Signed	02.04.2026 12:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/05/18)
	Authenticated	02.04.2026 11:45	Low	
Johan Ingemar Kronkvist	 Signed	02.04.2026 14:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/03/19)
	Authenticated	02.04.2026 14:40	Low	
EVA MARIE AHLBIN TUKLE R	 Signed	06.04.2026 09:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/02/23)
	Authenticated	04.04.2026 08:24	Low	
Nils Peter Urban Frost	 Signed	06.04.2026 20:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/08/09)
	Authenticated	06.04.2026 17:31	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	07.04.2026 11:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	06.04.2026 21:19	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadskajen, org.nr 769632-7290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadskajen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stadskajen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2026



Revisionsberättelse Stads-kajen.pdf

(110689 byte)
SHA-512: 55256f747de46701e2875d9772a8fe39388b7
186f35642cd48b8d3ee1d783a9af2aadfc2f582319a42
2874337ed2d6ec68051fb5a9083028ae63d78470cb60a

Underskrifter

2026-04-07 11:01:03 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
62a73fc5efade2c7ebd3b86878b1595044648e8105621c351d290a50ac0bf2b76be7d045ff6825504ebef5ad1e067e19d63c5927290441d8d5d62c3178b98a7e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

